

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

PREÁMBULO

- I.-** El Edificio y la dotación de servicios prestados sobre los que versa el presente Reglamento se ubican en el Complejo ZaragozaInn.
- II.-** El Reglamento de Régimen Interior tiene por finalidad regular y coordinar los detalles de convivencia entre los usuarios del edificio y de los servicios prestados en el mismo.
- La actividad (alojamiento y prestación de servicios) requiere una minuciosa y estricta regulación que no pretende restringir los derechos de los usuarios sino marcar las pautas del ejercicio de estos derechos y el de las obligaciones dimanantes para conseguir el buen funcionamiento del edificio y de los servicios prestados, que es el objetivo fundamental.
- III.-** El presente Reglamento de Régimen Interior, por tanto, dotará al edificio de un Reglamento de Funcionamiento, haciendo especial hincapié en la regulación de actos directamente relacionados con el inmueble objeto de explotación.
- IV.-** El Reglamento de Régimen Interior tendrá el carácter de obligatorio para los ocupantes y usuarios del edificio y servicios prestados.

PRESCRIPCIONES GENERALES

Artículo 1º.- OBJETO

El presente Reglamento de Régimen Interior tiene por objeto regular los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios y elementos comunes del Edificio citado dentro de los límites establecidos en las Leyes, y concretamente siguiendo lo establecido en el art. 6º de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 2º.- OBLIGATORIEDAD

El presente Reglamento obligará a todos los ocupantes usuarios del edificio y sus servicios.

Artículo 3º.- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento de Régimen Interior podrá modificarse cuando así lo decida la Propiedad del edificio.

Artículo 4º.- INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES

La infracción de las disposiciones del presente Reglamento de Régimen Interior dará lugar a las siguientes sanciones previo requerimiento para el cese de la actuación que dé lugar a las mismas:

- a) Primer Apercibimiento, en caso de primeros incumplimientos en caso de no darse las circunstancias o hechos merecedores de la sanción de la Letra c)
- b) Segundo Apercibimiento, en caso de haberse producido apercibimiento con anterioridad, y no darse las circunstancias y hechos merecedores de la sanción de la Letra c)
- c) Privación del uso del edificio y sus servicios mediante la resolución del contrato en caso de alterar la normal convivencia, o poner en riesgo la seguridad o integridad física del resto de clientes o del personal del establecimiento.

El Gerente podrá adoptar las sanciones previstas en el apartado b) cuando la infracción se refiera a circunstancias de relevante trascendencia para el funcionamiento del Edificio y sus servicios.

CAPITULO I REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 5°.- ACCESOS

El acceso al edificio podrá ser prohibido por decisión de la Propiedad, o por el Gerente, a toda persona cuya presencia pueda entenderse perjudicial a la seguridad, reputación e interés del edificio o sus usuarios.

Artículo 6°.- CIERRE TEMPORAL

En caso de urgente necesidad -alborotos, riñas, excitación pública, etc.- el Gerente podrá decidir el cierre temporal del Centro o de las zonas precisas del mismo, advirtiendo a los usuarios afectados para que lo permitan y colaboren en la adopción de las medidas que pueda considerar necesarias en interés del Centro.

Asimismo, podrá el Gerente, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte de las superficies comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios. Salvo urgencia ineludible, deberá advertir a los arrendatarios u usuarios afectados con antelación mínima de ocho 8 días.

Artículo 7°.- SEGURIDAD Y VIGILANCIA

La propiedad, o el gerente, podrá contratar un equipo de seguridad y vigilancia del Centro, ya contratando el personal adecuado directamente, ya contratando el servicio con una empresa especializada, o bien realizando la instalación de equipos que fuera necesario, debiendo contar en todo momento con la autorización al efecto por parte de la Propiedad.

Los usuarios del edificio no podrán impedir o dificultar el funcionamiento ni del personal de seguridad, ni de las instalaciones que fuera implementadas.

Los usuarios deberán respetar todas las normas dictadas en materia de seguridad.

Artículo 8°.- ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

En las zonas de uso común están prohibidas, salvo que se establezcan zonas expresamente reservadas a ellas, las siguientes actividades:

1. Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, *por pequeñas que éstas fuesen*, sin autorización escrita de la empresa.
2. Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.
3. Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos de aquéllos para los que se contrató.
4. Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.
5. Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble.
6. Introducir animales contra la prohibición de la empresa, salvo que se trate de *perros de asistencia* para personas con discapacidades.

Está asimismo prohibida la realización en el interior del recinto del edificio de cualquier reportaje fotográfico, de vídeo o similar, salvo autorización expresa al efecto de la Propiedad.

Artículo 9°.- ACCESOS

Ninguno de los usuarios del edificio podrá entorpecer los accesos y la normal movilidad dentro de aquel.

El gerente, con consentimiento de la propiedad, tendrá la facultad, por cualquier medio de su elección de retirar y depositar objetos, muebles u otros elementos que impidan la citada movilidad siendo los gastos que se ocasionaran de cuenta y riesgo del que lo contraviniera, comunicando posteriormente al infractor y a la propiedad las razones que motivaron su actuación.

Artículo 10°.- ELEMENTOS DE EQUIPO Y SERVICIOS.

Los elementos de equipo deberán ser utilizados conforme a su destino, y de acuerdo a las prescripciones establecidas por la legislación en vigor, por los instaladores, por los servicios de mantenimiento y por las decisiones adoptadas por el Gerente.

Los usuarios del edificio utilizarán las instalaciones, canalizaciones y redes de agua, electricidad y teléfono y demás conducciones, con las limitaciones de su capacidad y bajo reserva de no interferir en el aprovechamiento del resto de usuarios.

Artículo 11º.- SERVICIO DE LIMPIEZA RECURRENTE EN EDIFICIO, ZONAS COMUNES Y HABITACIONES.

El gerente regulará la existencia de un servicio de limpieza de las instalaciones comunes del edificio, ya contratando el personal adecuado directamente, ya contratando el servicio con empresa o empresas especializadas, siempre actuando previa aprobación al efecto por parte de la Propiedad. Los usuarios deberán facilitar el acceso semanal a las dependencias a los servicios correspondientes de limpieza para realizar las labores necesarias. Salvo caso de urgencia, estos trabajos se realizarán con evitación del periodo nocturno (entre las 22 horas y las 8 horas) con aviso previo prudencial.

Artículo 12º.- SERVICIO DE REPOSICIÓN DE ELEMENTOS (SÁBANAS, TOALLAS, ETC.)

El gerente regulará la existencia de un servicio de reposición de elementos en habitaciones ya contratando el personal adecuado directamente, ya contratando el servicio con empresa o empresas especializadas, siempre actuando previa aprobación al efecto por parte de la Propiedad. Los usuarios deberán facilitar el acceso a las habitaciones a los servicios correspondientes de reposición de elementos para realizar las labores de reposición y limpieza de elementos que fueran necesarias. Salvo caso de urgencia, estos trabajos se realizarán con evitación del periodo nocturno (entre las 22 horas y las 8 horas) con aviso previo prudencial.

Artículo 13º.- MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO Y SUS ZONAS COMUNES.

El Gerente regulará la existencia de un equipo de mantenimiento de las instalaciones comunes del Centro Comercial, ya contratando el personal adecuado directamente, ya contratando el servicio con empresa o empresas especializadas, siempre actuando previa aprobación al efecto por parte de la Propiedad.

Los usuarios deberán facilitar el acceso a las dependencias tanto comunes como privativas a finalidad de poderse realizar las reparaciones que fueran necesarias en los elementos comunes. Salvo caso de urgencia, estos trabajos se realizarán con evitación del periodo nocturno (entre las 22 horas y las 8 horas) con aviso previo prudencial.

Artículo 14º.- CONSERJE

El gerente regulará la existencia de un servicio de conserjería, ya contratando el personal adecuado directamente, ya contratando el servicio con empresa o empresas especializadas, siempre actuando previa aprobación al efecto por parte de la Propiedad.

Artículo 15º.- BASURAS

Las basuras, desperdicios, restos, etc., derivados del uso de las habitaciones y zonas comunes habrán de depositarse diariamente por cada usuario en la puerta de su vivienda quedando rigurosamente prohibido hacerlo en cualquier otra parte común.

Las basuras húmedas deberán recogerse en recipientes impermeables y cerrados.

En todo caso, el traslado de los recipientes desde las habitaciones a los cuartos o espacios en su caso creados al efecto, o bien a las máquinas compactadoras en el supuesto de incorporarse estas al Centro, deberá hacerse con la diligencia y cuidado debido, quedando expresamente prohibido arrastrarlas sobre el suelo.

El depósito de basuras deberá hacerse exclusivamente durante la tarde, y concretamente entre las 17 y las 19 horas.

El Gerente queda facultado para modificar dichos horarios si fuera preciso por necesidades de coordinación con los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 16º.- ANIMALES

1. No se podrán introducir animales en el edificio a excepción del caso de *perros de asistencia* para personas con

discapacidades.

Artículo 17º.- MATERIAS PELIGROSAS

No se podrán introducir en el edificio materias peligrosas, insalubres, incómodas, nocivas, malolientes o inflamables prohibidas por las normas legales, disposiciones de los servicios de seguridad o las pólizas de seguros del edificio. La información sobre estas últimas se pone a disposición del usuario en las oficinas de la Propiedad.

Artículo 18º.- OTROS SERVICIOS DEL EDIFICIO.

Los servicios del edificio serán realizados por empresas especializadas o por el personal al servicio del edificio contratado por intermediación del Gerente. Cualquier contratación de servicios requerirá previamente la autorización expresa por parte de la Propiedad.

Los contratos de trabajo o de servicios, determinarán la naturaleza de las prestaciones a ejecutar, sus condiciones de ejecución y las remuneraciones respectivas.

USO DE LAS HABITACIONES.

Artículo 19º.- USO DE HABITACIONES

Los usos a los que necesariamente deben destinarse las habitaciones serán facilitarse descanso e intimidad, así como todos aquellos que, respetando la naturaleza de aquellas, y con los límites de la moral y orden público, incumben al ámbito privado de las personas.

a. Ocupación de las habitaciones.

El usuario tendrá derecho de uso sobre aquella habitación que se indique en el contrato que suscriban a tal efecto usuario y gerente. Los contratos firmados por los usuarios deberán imponer a estos la obligación de respetar el presente Reglamento y las posibles Normas Complementarias.

b. Tranquilidad

Los usuarios del edificio deberán tomar las precauciones necesarias con el fin de no perturbar anormalmente al resto de usuarios del edificio.

c. Olores y ruidos

No se podrá instalar ningún aparato de música, instalación, motor, máquina o cualquier otro elemento cuyo funcionamiento ocasione irrazonables molestias a los demás usuarios, o pueda ser oído desde las zonas comunes. Deberá, asimismo, adoptarse toda medida necesaria para impedir y evitar la existencia de cualquier ruido anormal y de olores desagradables.

Los usuarios deberán abstenerse de verter productos corrosivos, o inflamables, así como productos o desechos cuyo vertido esté prohibido por la legislación vigente en los desagües y canalizaciones; y de manera general, no realizar acto alguno que pueda deteriorar los indicados desagües y canalizaciones.

d. Sobrecargas

No se podrá ubicar, almacenar o colocar objeto alguno cuyo peso vaya a superar razonablemente el límite de carga del suelo o muros, a fin de no comprometer su solidez y no deteriorar y agrietar los techos; del mismo modo, no podrán sujetarse en las paredes de separación ningún elemento pesado, salvo que se trate de tabiques específicamente adaptados para ello, y siempre que el elemento no exceda de la mitad de carga límite que éstos puedan soportar. A estos efectos, para cualquier situación que produzca una mínima duda, se deberá solicitar autorización a la gerencia.

e. Obligaciones diversas

Todos los usuarios deberán soportar sin indemnización la ejecución de trabajos de mantenimiento y conservación necesarios o útiles en las partes comunes, cualquiera que sea la duración, debiendo tales trabajos ser ejecutados tratando de reducir al

máximo posible cualquier eventual perturbación, debiendo prevenir en todo caso a los afectados con una antelación razonable de acuerdo con el carácter de la obra.

Todo usuario que se encuentre aprovechando una habitación en la que se encuentren instalaciones que, bien situadas en las partes privativas, bien accesibles desde tales partes privativas, afecten a los servicios o a los equipos comunes del edificio deberán, sin indemnización, permitir la existencia de tales instalaciones y el acceso, el uso, el mantenimiento, la reparación y la reposición de las mismas.

Los usuarios no podrán proceder a ninguna modificación ni utilizar a otros fines que el de su propio destino, las repisas, cajas o falsos techos en los que se encuentren situadas las instalaciones (acometidas, cables, canalizaciones, etc.) útiles para los servicios o para el funcionamiento de elementos de equipo del edificio.

Artículo 20º.- LIMPIEZA

Sin perjuicio de la existencia de un servicio de limpieza y de reposición de elementos de carácter recurrente señalados en artículos anteriores, las habitaciones se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, debiendo respetarse las modalidades fijadas por el gerente para la limpieza de los mismos, en particular en lo referente a horario y a la evacuación de basuras, cuando para esta última se utilicen elementos comunes. Está prohibida la utilización de detergentes y productos similares de limpieza en las habitaciones que originen olores acentuados en el edificio.